



## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE COMMUNALE ORDINAIRE DU LUNDI 27 OCTOBRE 2025 A 20H00, DANS LA HALLE POLYVALENTE, A ORSONNENS.

Convocation par la Feuille officielle du 10 octobre 2025, par le bulletin communal n°64, ainsi que par affichage au pilier public.

Présidence : **M. Patrick Mayor, Syndic**

Secrétaire : Mme Aurore Maillard

Scrutateurs : Bloc A – contre la porte de la halle : Philippe Chammartin

Bloc B – contre les fenêtres + table du Conseil communal : Catherine Marchon

Présent/e/s : 162 citoyens et citoyennes (selon art. 9 de la Loi sur les communes)

Excusé/e/s : M. Aloys Berset

### TRACTANDA

1. **Approbation de l'ordre du jour**
2. **Approbation du procès-verbal de l'Assemblée communale du 26 mai 2025**  
Le procès-verbal ne sera pas lu. Il peut être consulté au bureau communal ou sur le site internet [www.villorsonnens.ch](http://www.villorsonnens.ch)
3. **Election d'un/e membre à la Commission financière**
4. **Information sur la rénovation du Battoir à Villargiroud**
5. **Modification du crédit « Battoir – Place du village – Ancienne école » à Villargiroud**
  - 5.1 Présentation
  - 5.2 Prise de position de la Commission financière sur l'investissement et son financement
  - 5.3 Approbation
6. **Crédit additionnel pour le projet du Battoir à Villargiroud : équipements du magasin et du tea-room**
  - 6.1 Présentation
  - 6.2 Prise de position de la Commission financière sur l'investissement et son financement
  - 6.3 Approbation
7. **Information sur la rénovation de l'Auberge du Cheval-Blanc à Orsonnens**
8. **Divers**

**M. le Syndic :** Bonsoir, j'ai le plaisir de vous accueillir pour cette Assemblée communale extraordinaire qui vient traiter 2 sujets importants, le Battoir de Villargiroud et l'Auberge du Cheval-Blanc à Orsonnens. Avant cela, nous allons procéder à l'élection d'un/e membre à la Commission financière pour donner suite à la démission avec effet immédiat de Mme Marie-Pascale Page. J'attire l'attention des personnes qui n'ont pas le droit de vote et leur demande de prendre place sur les chaises qui se trouvent le long du mur de la salle de gym à ma droite avec le journaliste de La Liberté et notre architecte Thibault Yersin. Sans droit de vote également, Mmes Nadia Galley et Aurore Maillard de l'Administration communale. Avant de débuter formellement l'Assemblée communale, sachez que celle-ci est comme d'habitude enregistrée pour faciliter la rédaction du procès-verbal. Dans le cas où une citoyenne ou un citoyen désire intervenir, il voudra bien attendre d'avoir un micro en main, puis indiquer nom et prénom, pour assurer l'exactitude du PV. L'Assemblée de ce soir a été valablement convoquée selon les délais impartis par la Loi sur les communes aux art. 11 et 12, c'est-à-dire au moins 10 jours à l'avance par :

- insertion dans la Feuille officielle n°41 du 10 octobre 2025
- avis au pilier public
- le bulletin communal -tout ménage- numéro 64
- site internet de la Commune de Villorsonnens.

## 1. Approbation de l'ordre du jour

Comme la convocation n'amène pas d'intervention, nous pouvons passer à l'ordre du jour. Est-ce que celui-ci suscite des remarques ?

**Jean Bertschi :** Je trouve que nous devons aller par étape dans une commune. On commence un chantier et on le finit avant d'en commencer un autre. C'est pour cela que je propose que l'on traite le point n° 7 : Information sur l'Auberge du Cheval-Blanc à Orsonnens avant le point n° 4 qui traite de l'information sur le Battoir.

**M. le Syndic :** Nous pensions que c'était important que vous ayez les éléments chiffrés avant de pouvoir avoir les éléments d'informations. Je demande aux citoyennes et citoyens qui approuve la proposition ci-dessus, à savoir de traiter du point 7 avant le point 4, de le faire par main levée.

**La proposition de modification de l'ordre du jour est refusée à 70 voix contre 44.**

**Michel Phillot :** Il vous faut lire le règlement. Cela ne se passe pas tout à fait comme cela pour changer l'ordre du jour.

**L'Assemblée est suspendue pour consultation des règlements.**

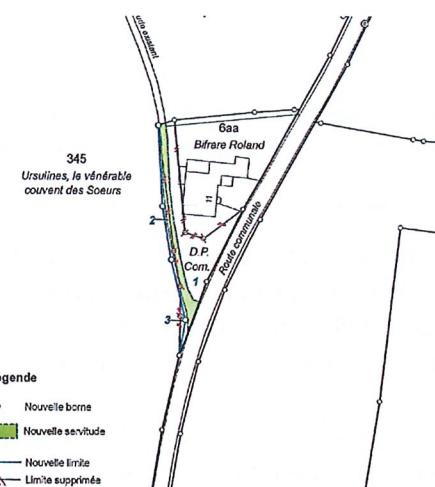
**M. le Syndic :** Merci pour votre intervention. Selon les articles 16 et 18 de la loi sur les Communes, il n'y a aucun quota pour le changement d'ordre des points de l'ordre du jour. La seule erreur qui a été faite c'est que nous aurions d'abord dû voter la proposition du Conseil communal et ensuite la proposition. Si vous le souhaitez, nous pouvons procéder à un nouveau vote. Cela ne semble pas être le cas. Est-ce que l'ordre du jour amène d'autres questions ou remarques ? Cela ne semble pas être le cas, nous passons au vote de l'OBJ tel que présenté par le Conseil communal. La démarche formelle d'introduction étant admise, je déclare cette Assemblée valable et prête à délibérer.

**L'ordre du jour est accepté à l'unanimité avec 4 non et 3 abstentions.**

## 2. Approbation du PV de l'Assemblée communale du 26 mai 2025

Le procès-verbal ne sera pas lu. Il peut être consulté au bureau communal ou sur le site internet communal : [www.villorsonnens.ch](http://www.villorsonnens.ch)

**M. le Syndic :** Avant de procéder à l'approbation du PV de la dernière Assemblée communale, nous devons vous faire part du courrier de Roland Bifrare au sujet de l'intervention de Christian Chassot au point 5 qui traitait du crédit d'investissement pour le lot 1 des routes AF : « *Pour Orsonnens par rapport à ce que Marie-Pascale Page a dit, le chemin qui est derrière chez Roland Bifrare, je crois qu'il y a quand même 30 ou 40 mètres qui sont communaux, après c'est une route privée. Il y a le triangle que Roland Bifrare utilise comme terrasse qui est communal avec un petit bout de la route qui est communal et ensuite c'est privé.* » fin de citation de Christian Chassot. Il nous informe que le triangle utilisé comme terrasse, ainsi que le chemin derrière la maison lui appartient. En effet, il a acheté ce terrain ainsi que le chemin à la Commune, sous la syndicature de M. Wicky, en date du 4 novembre 2010. Une convention a été déposée par les intéressés, dont la Commune de Villorsonnens détient un exemplaire. Il demande que la rectification de cette intervention soit publiée dans le PV de la prochaine Assemblée et lue devant les citoyennes et citoyens et que cela apparaisse sur internet. Ci-dessous, le schéma de la transaction :



**Christian Chassot :** La situation qui se trouve sur le site du cadastre cantonal, n'est pas la même. Cela n'a pas été modifié.

**M. le Syndic :** Nous allons contrôler cela. Cependant, d'après les documents en notre possession, le terrain appartient bien à Roland Bifrare.

**Jean Bertschi :** Je peux le confirmer car j'étais au Conseil communal à cette époque. En vert, ce n'est pas la route privée, c'est une servitude. Cela a été fait officiellement avec Roland Bifrare.

**M. le Syndic :** Nous ne pouvons pas modifier le PV de la dernière Assemblée car c'est ce qui s'est dit. En revanche, dans le PV de la séance de ce soir au point qui traitera du PV, nous mentionnerons cette clarification.

**Roland Bifrare :** Ce qui est en vert, ce n'est pas une servitude. Je l'ai acheté et payé 5 bornes à CHF 500.- qui m'a fait CHF 2'500.-. Tout est à moi.

**M. le Syndic :** Oui, le chemin est votre propriété mais une servitude de passage est inscrite. Nous allons contrôler que c'est inscrit auprès du Registre foncier. Est-ce que celui-ci soulève d'autres questions ou remarques ? Cela ne semble pas être le cas et je demande à celles et à ceux qui approuvent le PV de la dernière Assemblée avec l'intervention de Roland Bifrare de le faire par main levée.

**Le procès-verbal est accepté à la quasi-unanimité avec 1 non et 4 abstentions, remerciements à sa rédactrice.**

### 3. Election d'un/e membre à la Commission financière

**M. le Syndic :** Vous savez que nous avons une Commission financière avec 5 membres. Ce point est défini en début de législature. Nous avons eu la démission avec effet immédiat de Marie-Pascale Page et comme nous avons encore 3 Assemblées jusqu'au renouvellement des autorités communales, la Préfecture nous a conseillé de procéder à une élection. Nous avons 3 candidats qui se sont annoncés : Christian Piller, Olivier Marchon et Solange Page. Je vous propose de donner la parole à ces personnes afin qu'elles puissent se présenter et donner leurs motivations.

**Solange Page :** Je m'appelle Solange Page et j'habite à Orsonnens. Ce qui m'a motivé par rapport à la Commission financière, c'est que je travaille à la Commune de Cottens comme Administratrice des finances et puis je trouvais que cela faisait un point commun de voir depuis un autre point de vue la fonction des finances communales. Je pourrai apporter ma longue expérience dans les finances à la Commission.

**Christian Piller :** J'ai déjà fait partie de la Commission financière durant 3 législatures. Une fois pour la Commune d'Orsonnens, une fois comme secrétaire après la fusion et une fois comme Président. J'ai quitté la Commission financière quand je suis entré au Conseil communal. Si je me présente aujourd'hui, c'est simplement pour apporter mon expérience et j'ai plus de temps à disposition car je suis proche de la retraite.

**Olivier Marchon :** J'ai 46 ans, je suis marié et j'ai 2 enfants. J'habite à Villargiroud depuis 7 ans. Anciennement, j'habitais Autigny et j'y ai fait 2 législatures au Conseil communal. Je suis chef d'entreprise et administrateur d'une PME en Valais. J'ai donc l'habitude de travailler dans un collège. C'est avec plaisir que je me rends disponible pour la Commune.

**M. le Syndic :** Merci pour les présentations. Les 3 candidats maintiennent leur candidature et il n'y a pas d'autre volontaire. Nous allons maintenant passer au vote. Vous allez toutes et tous recevoir un bulletin de vote et le personnel communal ainsi que les scrutateurs procéderont au dépouillement.

L'Assemblée est suspendue durant le scrutin.

**Résultats du vote : Christian Piller : 46 voix, Olivier Marchon : 36 voix et Solange Page : 70 voix**

**M. le Syndic :** Je vous annonce que la nouvelle membre de la Commission financière est donc Solange Page, félicitations. Nous allons maintenant passer au point suivant.

### 4. Information sur le Battoir de Villargiroud

**Steve Berset :** Je vais commencer par un petit historique. Ensuite, je vais vous donner les dernières nouvelles. Lors de l'Assemblée communale du 12 décembre 2022, nous avions voté un budget total de CHF 3'540'000.- avec la répartition des montants comme suit :

- Ancienne école de Villargiroud : CHF 760'000.- budget tenu
- Battoir : CHF 2'100'000.-
- Place du village : CHF 680'000.-

Lors de l'Assemblée du 26 mai 2025, nous vous avons déjà annoncé que nous serions plus haut que le budget initial. Nous attendions le budget révisé par le bureau Bard Yersin. Ce que nous avions pensé dans un premier temps, c'était que si le Battoir allait coûter plus cher, nous aurions fait une place du village moins chère. Cependant, selon les informations de la Préfecture, il n'est pas possible de faire

les vases communicants entre le Battoir et la place. Nous avons donc dû réfléchir sur la suite du projet. Entre-temps, nous avons reçu le permis de construire qui mentionnait que le bâtiment devait répondre à la norme Minergie. Tout ceci nous amène à un coût supplémentaire de CHF 320'000.-. Nous sommes retournés discuter à la Préfecture concernant la possibilité de moduler les sous-budgets et le Préfet nous a répondu positivement pour les variations à l'intérieur du crédit-cadre. Ensuite, l'objectif a été de trouver où diminuer les coûts de la place de CHF 320'000.- afin de ne pas avoir de dépassement du crédit voté. Ci-dessous, vous trouverez le tableau des justifications des augmentations des coûts :

<b>JUSTIFICATION AUGMENTATION COUTS</b>	
Montant estimé par Deillon Delley architecte SA - 07.07.2022	CHF 2 105 076
Coûts supplémentaire liés au standard Minergie (épaisseurs d'isolation, VMC, etc.)	CHF 840 16
Coût supplémentaire lié à l'inflation de 5%, selon indice suisse des prix de la construction avril 2022 à octobre 2024 - transformation	CHF 105 254
Coûts supplémentaires liés à l'augmentation de la TVA	CHF 16 060
Coûts supplémentaires liés à l'imprécision de l'estimation des coûts de base, +/- 20% selon SIA soit environ 7,5% dans ce cas	CHF 108 727
<b>TOTAL</b>	CHF 2 419 133
Devis estimatif, degré de précision selon norme SIA 102 ± 10%	

Avec cette problématique, nous avons beaucoup repensé la place du village de Villargiroud. Nous avons un budget de CHF 680'000.-. Nous avons eu une première proposition d'aménagement faite par le bureau Bard Yersin pour une magnifique place. Le souci est qu'elle est au-dessus de notre budget. Par rapport à cela, nous avons essayé de challenger cette place de village et avons demandé à notre ingénieur Jeanneret Etudes SA à Autigny de nous proposer une autre variante beaucoup plus simple. Il est clair que nous devrons renoncer aux éléments qui coûtent cher comme les murs en béton. Cette place sera tout à fait fonctionnelle et fera le lien entre l'Ancienne école et le Battoir. Cela nous permet de tenir le budget voté. Le devis estimatif de Jeanneret Etudes SA est de CHF 319'000.-. Mise à part cela, il a également chiffré la partie mobilité (trottoir) entre le Battoir et l'Ancienne école qui se monte à environ CHF 40'000.-. Cela nous ferait un total de CHF 359'000.-.

## 5. Modification du crédit du « Battoir – Place du village – Ancienne école » à Villargiroud

Voici le tableau explicatif :

	<b>Place</b>	<b>Battoir</b>	<b>Ancienne école</b>	<b>Total investissement</b>
Voté le 12.12.2022	CHF 680'000.-	CHF 2'100'000.-	CHF 760'000.-	CHF 3'540'000.-
Révisé le 27.10.2025	CHF 360'000.-	CHF 2'420'000.-	CHF 760'000.-	CHF 3'540'000.-
<b>Déférence</b>	<b>CHF - 320'000.-</b>	<b>CHF + 320'000.-</b>	<b>CHF 0.-</b>	<b>CHF 0.-</b>

Cela nous permet de ne pas demander de crédit additionnel. Cependant, la Préfecture nous a demandé de soumettre la validation de la répartition actualisée à la population afin de garantir la sécurité juridique et la transparence. Un petit élément important à ce sujet, nous avons dû voter des crédits additionnels pour les Anciennes écoles de Chavannes-sous-Orsonnens et Villarsiviriaux, nous voyons que pour tout ce projet ici, la plus-value de 20% que nous n'avions pas comptée dans les projets des Anciennes écoles, n'apparaît pas. Nous avons donc un budget qui tient la route par rapport à ce qui a été voté en 2022.

**M. le Syndic :** Concernant la place du village, il faut savoir que nous avons plusieurs procédures à faire en même temps. Il y a une procédure PIM (plan d'infrastructure de mobilité) pour la réflexion des aménagements routiers (trottoir, vitesse, places de parc, etc.). C'est une nouvelle chose qui est introduite dans ce projet. Avec ce qui a été voté lors de la dernière Assemblée pour refaire les conduites, nous allons pouvoir faire tous ces travaux correctement pour ce qui concerne la route depuis le carrefour du Montilier jusque devant le magasin. Ce n'est pas si évident car il y a plein de

petits éléments qu'il faut intégrer et coordonner. Je vous présente maintenant le tableau de rendement :

	Présenté aux AC et voté 1)		Situation actuelle (vert = confirmé / orange = estimé)		
	Coûts	Rendement	Coûts	Rendement	Charges
Villarsiviriaux	1 000 000	22 100	1 200 000	120%	6 800
Chavannes sous Orsonnens	1 200 000	600	1 400 000	117%	8 300
Villargiroud école	760 000	-	750 000	99%	2 400
Villargiroud battoir	2 100 000	-	2 420 000	115%	4 800
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>50 2)</b>		<b>52 575 4)</b>	<b>22 300</b>

Globalement, lorsque nous avons voté les crédits pour les projets communaux, je vous avais expliqué le rendement des projets par rapport à leur coût. Nous serions arrivés à une perte de CHF 50.-. En vert foncé ce sont les montants confirmés et en vert clair, c'est une estimation. Aujourd'hui, avec les différents éléments, nous allons gagner CHF 52'575.- par année. Cela tient compte de l'intérêt et de l'amortissement. Ce qu'il faut aussi savoir, c'est qu'en plus de ce montant, il y a les charges que nous encaissons pour un montant de CHF 22'300.-. Avant, elles n'étaient pas refacturées aux locataires. Il est clair que nous augmentons notre dette mais surtout notre patrimoine.

**Christel Vonlanthen :** Vous dites que nous allons encaisser plus de CHF 70'000.- mais les charges, restent des charges. L'eau est à payer, l'électricité aussi. Donc oui, ça rentre dans les caisses mais à un moment donné, ça ressort pour payer les fournisseurs. C'est pour cela que je ne rajouterais pas le montant des charges au montant du rendement.

**M. le Syndic :** C'est pour cela que c'est une colonne séparée. Il faut savoir que l'électricité, il y a un compteur particulier pour chaque logement. Avant, les charges globales des bâtiments n'étaient pas refacturées mais elles se trouvaient incluses dans le loyer, qui était très bas. Ce qui était normal parce que c'était souvent les instituteurs qui résidaient dans les Anciennes écoles. Aujourd'hui, nous avons fait des loyers au prix du marché actuel et nous refacturons le chauffage et autres charges.

**Michel Phillot :** Je prends la parole aujourd'hui pour vous faire part de mes inquiétudes profondes et je dois le dire, je trouve qu'il y a une certaine lassitude face à la manière dont le Conseil communal collabore avec les bureaux d'architectes mandatés pour nos projets communaux. Souvenez-vous, lors de l'Assemblée du 24 mars 2025, nous avons voté 2 crédits additionnels de CHF 200'000.- chacun pour les transformations des Anciennes écoles de Villarsiviriaux et Chavannes-sous-Orsonnens. Aujourd'hui, on nous demande encore CHF 250'000.- supplémentaires pour le projet du Battoir alors que les travaux n'ont encore même pas commencé. Et ce montant s'ajoute au CHF 320'000.- prévus pour l'aménagement extérieur. Dans votre descriptif, vous mentionnez les normes Minergie. Je m'excuse mais celles-ci n'ont pas changées depuis les premières offres. Alors pourquoi ces dépassements systématiques ? Ce n'est pas un cas isolé. Lors de cette même Assemblée, on nous avait assuré que le bureau d'architecte allait revoir notre projet de l'Auberge du Cheval-Blanc pour en réduire les coûts initialement estimés à CHF 4 mios. Or que découvre-t-on aujourd'hui ? Une nouvelle estimation à CHF 6 mios. Une augmentation de 50%, là où on nous avait promis des économies. Alors je pose la question sans détour, les bureaux d'architectes sont-ils incompétents ou est-ce que le Conseil communal refuse de voir l'évidence ? Continuer de travailler avec des partenaires qui accumulent les dépassements budgétaires sans justification claire, c'est faire preuve de négligence et voter des crédits supplémentaires sans exiger de comptes, c'est manquer à votre devoir envers les citoyennes et citoyens. Il est temps d'ouvrir les yeux, de remettre en question certains automatismes, certains investissements et surtout de défendre une gestion rigoureuse, responsable et transparente de nos finances publiques. Pour toutes ces raisons, je propose à l'Assemblée de refuser les deux points.

**Carole Guyot :** Est-ce que vous pouvez mieux expliquer le plan de la place ?

**Steve Berset :** Ce ne sont pas les plans d'enquête. C'est clairement d'avoir une connexion entre le Battoir et l'Ancienne école de Villargiroud. Ici, nous avons la grande place en gravier. Sur le bas du plan, une partie de la terrasse du tea-room avec une place de jeux. Nous aurons également une partie avec

des talus afin d'éviter de construire des murs et la création d'un terrain de foot car il sera difficile de maintenir le terrain qui se trouve derrière sur la place goudronnée de l'Ancienne école. Le but est d'aménager cette partie et d'avoir une place arborisée qui fait la connexion entre les deux bâtiments.

**Michel Phillot :** Il n'est pas possible de voir les deux plans pour pouvoir comparer.

**Steve Berset :** Je vous remontre l'esquisse faite par le bureau Bard Yersin pour un budget de CHF 680'000.-. Dans les deux cas, nous retrouvons la même logique avec une place centrale et la terrasse en bas. Mais il est clair que l'arborisation ne sera pas la même. Comme déjà dit, nous souhaiterions maintenir le crédit voté et c'est pour cela que nous optons pour une version plus humble de la place. Par rapport à la partie Minergie, il est clair que dès le départ, il n'était pas question de faire un bâtiment Minergie. On nous a imposé cette norme. Nous avons fait la mise à l'enquête sans prendre en compte les normes Minergie et c'est l'Etat qui l'exige. Comme nous sommes une Commune, nous devons montrer l'exemple. Pour ce qui est du crédit supplémentaire pour le Battoir, dont nous n'avons pas encore parlé, nous demandons de l'argent avant de faire les travaux afin de ne pas recréer la situation des Anciennes écoles de Chavannes-sous-Orsonnens et Villarsiviriaux où nous avons fait le contraire. Ce qui nous a été reproché. Nous avons compris l'erreur et c'est pour cela que nous venons vers vous ce soir avec ce point.

**M. le Syndic :** Ce qu'il faut aussi rajouter, c'est que nous avions mandaté le bureau Deillon Delley comme architecte mais ils ont dû renoncer à nos dossiers suite à l'obtention du mandat pour le projet Rolex à Bulle. Nous avons dû mandater un nouveau bureau et refaire les différentes évaluations. Nous nous trouvons devant la situation où nous avons fait travailler les gens pour regarder en détail où on allait parce que par rapport aux 2 premiers projets où nous avions pensé que l'Assemblée allait comprendre, parce que comme dit précédemment, nous avons de bons rendements. Ce soir pour ce projet, nous faisons différemment parce que le Conseil est persuadé qu'il faut mener à bien tous les projets que l'on vous présente mais c'est vous qui décidez. Il n'y a aucun souci. Nous pouvons aussi décider ce soir que cela fait trop.

**Dominique Perritaz :** J'ai une remarque concernant le projet de place du village. Il y a un projet qui était architectural et beau pour mettre en évidence ce centre du village de Villargiroud et après, nous avons le projet de Jeanneret Etudes SA qui est une version bricolage. Pourquoi le bureau Bard Yersin n'a pas été recontacté pour trouver une solution plus économique mais qui reste esthétique ?

**M. le Syndic :** Cela fait partie des discussions que l'on a eues. Nous aurons encore une réflexion avec Bard Yersin, une fois que l'on aura décidé ce soir de ce que nous allons faire. Nous avons une offre de leur part pour rendre le projet architecturalement mieux. L'idée que l'on voulait vous montrer ce soir, c'est que plutôt que d'avoir pleins d'éléments en béton dont des escaliers et des murs, nous allons travailler avec des talus pour beaucoup moins cher. Les éléments que l'on veut mettre y seront. Vu que nous avons des éléments qui sont obligatoires, faire le Battoir avec CHF 320'000.- en moins n'est pas possible. Nous avons discuté de faire un appartement en moins mais cela veut aussi dire que le rendement baisse. Nous avons travaillé avec le bureau d'architectes et la Commission de bâtisse pour voir comment faire. Nous sommes dans un mode où nous aurons un bâtiment qui aura une valeur plus grande mais nous voulions vous montrer que nous n'arrivons pas avec un nouveau dépassement de crédit et c'est pour cela que nous souhaitons faire plus simple. Nous sommes dans un village rural et si nous faisons quelque chose de simple mais de joli, cela peut être sympa. Et puis, nous pourrions toujours évoluer le jour où nous avons plus d'argent. Le Conseil communal souhaite répondre à vos soucis et à vos attentes en vous faisant une proposition où l'on ne dépasse pas le montant voté.

**Marianne Chammartin :** J'aimerais savoir si cette place est réellement utile à Villargiroud ?

**M. le Syndic :** A quelque part, elle est obligatoire. Il faut savoir qu'entre le magasin et l'Ancienne école, il va y avoir des places de parc le long de la route en face de la laiterie. Il y a tout un aménagement à faire. Nous aurons un trottoir qui longe la route ainsi qu'un abribus proche de l'Ancienne école. Il faut

une quinzaine de places pour le commerce. Nous sommes obligés de faire quelque chose pour la connexion entre la terrasse et les places de parc. Pour faire les places, il faut avoir un trottoir derrière mais nous devrons mettre le tronçon à 30 km/h. Il y a plein de normes et par rapport à il y a 5 ans en arrière, elles ont changé. Cette place comme lien de connexion, elle est obligée. Il y aura une place en chaire, un terrain de foot, une place de jeux pour enfants également pour les clients du tea-room. Mais c'est évolutif pour le jour où l'on veut réinvestir là-dedans pour faire quelque chose de mieux. Le Conseil communal est conscient que l'argent ne tombe pas du ciel et souhaite rester au mieux dans les coûts prévus.

**Charles Phillot :** Je pense que la démarche faite au niveau de la place pour réduire les coûts c'est correct. Et puis je pense qu'une place de village n'est pas un luxe. Il y a toujours eu une place de jeux autour de l'école aussi ici et je pense que par rapport au nombre d'enfants que nous avons dans notre village, c'est parfaitement utile. J'aimerais encore faire une remarque par rapport au prix pour le Battoir. Tout d'abord, je regrette que l'on ait choisi ce projet-là au lieu d'avoir choisi le projet qui était proposé par l'équipe qui avait travaillé sur ces différents aspects de rénovation de l'école. C'est-à-dire que l'on aurait pu conserver l'Administration en l'état. Ce qui aurait permis de maintenir le magasin ouvert tout en créant le tea-room et nous avons préféré faire une Administration à l'école au lieu d'en faire un appartement. Ceci étant dit, maintenant c'est fait. Par rapport au coût, après avoir discuté avec de nombreux professionnels, aujourd'hui si on contrôle, si on serre et si on exige du côté de l'architecte, je pense qu'il y a des économies à faire sur le projet. Par rapport à ce qui a été présenté aujourd'hui pour la norme Minergie, est-ce que le canton a une possibilité légale de vous obliger à tenir cette norme ? En tous cas, je pense qu'il faut faire un effort sérieux pour diminuer au maximum les coûts sur le projet de rénovation du Battoir.

**M. le Syndic :** Par rapport à Minergie, nous avons demandé à la Préfecture dans quelle mesure nous pouvions faire une dérogation au permis de construire. On nous a répondu que ce n'était pas possible. Vous vous imaginez un commerce et tea-room avec des portes qui s'ouvrent sans cesse vers l'extérieur, ce n'est pas logique d'appliquer cela. Maintenant, il faut rappeler que le groupe de travail aurait mis plus d'appartements et il faut se rendre compte que ce n'est pas si simple de dire que le magasin reste tel quel. Les frigos sont fichus, il y a des exigences où l'on est obligé de respecter les nouvelles normes à partir du moment où l'on fait des travaux. Le vestiaire pour le personnel par exemple. C'était donc impossible de garder le magasin en l'état. La meilleure solution était de déplacer l'Administration communale pour qu'elle puisse continuer à travailler et que l'on ait les mains libres pour le reste. Dans le premier projet, nous avions pensé que l'on arriverait à garder le magasin ouvert au même endroit. Cependant, en parlant avec les différentes entreprises qui peuvent reprendre ce magasin, il n'est pas possible de travailler au magasin dans de bonnes conditions avec les trax, la poussière et le bruit pour pouvoir accueillir au mieux les clients. Par rapport à cela, nous avons étudié plusieurs solutions. Je suis étonné de vos remarques, comme si l'on signait n'importe quelles factures et que « l'on ne questionnait pas l'architecte ». Si aujourd'hui, nous nous orientons vers la variante de Jeanneret Etudes SA plutôt que Bard Yersin, c'est justement parce qu'on doit montrer à l'architecte que l'on n'est pas d'accord. Nous demandons régulièrement des comptes à l'architecte. Ces choses étant, nous voulions que la population puisse avoir un service et un bâtiment qui soient bien. On s'est dit que la seule solution pour que cela ne soit pas exagéré, c'est de faire la place au plus simple mais il y aura tous les équipements pour que cela soit accueillant : bancs, places de jeux, etc. C'est l'idée du Conseil communal mais vous pouvez tout à fait décider de refuser notre proposition et de nous pousser à dépenser davantage.

**Michel Phillot :** Avez-vous fait l'analyse du rendement du futur tea-room ?

**M. le Syndic :** Oui.

**Michel Phillot :** Pourquoi je demande ça et bien parce que nous avons un beau restaurant à Orsonnens qui ne bouge pas et on sait qu'on peut le faire tourner depuis longtemps. Je comprends la remarque de Jean Bertschi et je trouve vraiment dommage.

**M. le Syndic :** Le Conseil communal est du même avis. Si nous n'avions pas de surprise au niveau du budget, nous aurions déjà mis les gaz pour le faire avancer. Mais la population a demandé à ce qu'au moindre dépassement, nous venions discuter avec vous. Donc maintenant ce qu'on fait, c'est que l'on prépare les choses de plus en plus précises, comme les tableaux Excel, pour pouvoir vous en parler. Pour les travaux à l'Ancienne école de Villargiroud, c'est le premier projet avec Bard Yersin et nous avions un tableau du budget détaillé et nous avons pu dérouler le projet en restant dans nos chiffres. Si nous pouvons gagner CHF 200'000.- ou même CHF 400'000.- sur le projet du Battoir, nous le ferons. Le problème c'est que nous n'avons pas le droit d'adjudiquer les travaux si l'on est au-dessus de ce que nous vous avons fait voter et vous nous l'avez bien fait remarquer. Pour Orsonnens, nous allons vous l'expliquer tout à l'heure mais nous sommes prêts pour avancer, selon la décision de la population.

**Michel Phillot :** Oui mais on ne peut pas chaque fois augmenter. On a un projet de base et on s'y tient.

**M. le Syndic :** C'est exactement ce que nous sommes en train de faire. Vous nous demandez de rester dans le même montant et nous avons trouvé une solution pour le faire en faisant une place plus simple.

**Michel Phillot :** Vous ne comprenez pas. Nous avons un projet de base avec par exemple CHF 60'000.- pour l'électricité, on s'y tient à ce montant. On ne revient pas après en Assemblée pour dire que l'on n'avait pas vu et que le montant est finalement de CHF 85'000.- Non. On se tient à ce qui a été voté à la base.

**M. le Syndic :** On en reparlera tout à l'heure au point de l'Auberge du Cheval-Blanc à Orsonnens.

**Christel Vonlanthen :** Est-ce que vous avez fait une demande d'offres auprès de plusieurs bureaux d'architectes pour pouvoir avoir différents projets que ce soit pour le Battoir ou l'Auberge à Orsonnens ? Est-ce que vous nous avez proposé 2 différents projets avant de mandater le bureau d'architecte actuel ? Ou est-ce que vous avez choisi car vous connaissez quelqu'un ? Parce qu'il est vrai que les montants sont quand même exorbitants et je sais que vous avez fait les soumissions pour les différentes entreprises mais à la base, il y a quand même des architectes qui sont là pour faire respecter le budget et vous proposer quelque chose.

**M. le Syndic :** Il y a l'histoire d'Orsonnens dont on vous parlera tout à l'heure, où en fait l'architecte que nous avions mandaté au début du projet a lancé quelques adjudications mais doit renoncer à suivre le projet pour des problèmes de santé. Nous avons dû trouver une solution dans l'urgence. Et nous avons le bureau Deillon Delley qui a cassé son contrat pour le projet de Villargiroud suite à l'obtention du mandat de Rolex à Bulle. Nous étions en tractation avec le bureau Bard Yersin pour reprendre certaines études dans la Commune et avons bien travaillé ensemble sur le projet de l'Ancienne école de Villargiroud. Ce bureau a des compétences dans la rénovation de bâtiment et quand nous nous sommes retrouvés dans les problèmes urgents à Orsonnens, nous avons directement regardé avec eux s'ils pouvaient reprendre le mandat au pied levé. Nous n'avons pas pu faire un appel d'offre pour reprendre le projet à zéro.

**Christel Vonlanthen :** Pour le Battoir aussi ? Vous avez fait un appel d'offres si je comprends bien ? Ou c'était un contrat d'étude préliminaire ?

**M. le Syndic :** Au niveau de Villargiroud et des Anciennes écoles de Chavannes-sous-Orsonnens et Villarsiviriaux, les groupes de travail avaient fait un appel d'offres auprès de plusieurs architectes et c'est le bureau Deillon Delley qui avait remporté le mandat pour les 3 projets. C'est ce même bureau qui a renoncé à nos projets pour se concentrer sur le chantier Rolex à Bulle. Nous vous montrerons après une analyse comparative pour vous montrer où l'on se situe. Ce n'est pas si simple. Si tout à coup, on calcule pour un projet que l'on doit mettre 2 pompes à chaleur parce que cela a été estimé ainsi mais qu'après la mise à l'enquête et lors de la réalisation, on se rend compte qu'il en faut 3, vous ne pouvez pas aller auprès de l'entreprise pour demander d'en poser 3 pour le prix de 2. C'est comme

cela qu'on arrive à des plus-values. Nous avons tanné le bureau d'architectes avec la Commission de bâtiment pour leur demander de trouver toutes les solutions possibles afin de réduire les coûts.

**Pascal Berset :** La Commission Financière s'est entretenue en date du 24 septembre 2025, avec le conseil communal in corpore. Selon la présentation du conseil communal, la commission financière propose d'accepter cette modification de crédit sans incidence de coût pour la commune par rapport au crédit d'investissement voté à l'Assemblée du 12 décembre 2022, soit CHF 3'540'000.-.

**M. le Syndic :** Nous passons au vote et je demande à celles et à ceux qui acceptent la modification du crédit du « Battoir – Place du village – Ancienne école» à Villargiroud de le faire par main levée.

**La modification du crédit du «Battoir – Place du village – Ancienne école» à Villargiroud est acceptée à une large majorité, avec 38 non et 14 abstentions.**

## 6. Crédit additionnel pour le projet du Battoir à Villargiroud : équipements du magasin et du tea-room

**Steve Berset :** C'est un peu la saga été-automne qu'il y a eu à Villargiroud avec tout ce qui s'est passé autour du magasin. Un petit point sur l'historique. Cela fait déjà quelques temps que nous discutons avec l'entreprise Marchon-Favre pour la suite du magasin pendant et après les travaux de transformation. A notre grande surprise, en juin, nous avons reçu une résiliation de bail pour le 31 décembre de cette année. Ceci le lendemain d'une discussion où nous venions de nous rencontrer pour discuter du futur. Il nous a expliqué qu'il arrive proche de la retraite et se pose des questions si ça vaut la peine de se lancer dans ce nouveau projet. Après les travaux, il ne restera plus beaucoup de temps pour profiter des nouvelles infrastructures avant la retraite. Donc, il a préféré directement donner sa lettre de résiliation tout en étant ouvert à une éventuelle continuation de la collaboration. Suite à cette résiliation, cela s'est rapidement su et une pétition a été lancée pour le maintien du magasin. Celle-ci, a eu un succès avec plus de 400 signatures. On constate un désir fort de la population pour maintenir ce magasin. Ce qui est le même cas pour le Conseil communal.

Depuis toujours, nous le défendons pour trouver une solution pour la suite. Au niveau de la suite des événements, nous avons cherché des solutions pour la suite. Nous avions 2 choses à réfléchir, c'est-à-dire de penser à la phase transitoire durant les travaux pour maintenir le magasin et ensuite, de trouver qui serait d'accord de reprendre le magasin et le tea-room. Au niveau des différentes solutions, une des options de base était de laisser le magasin ouvert pendant les travaux et de voir au jour le jour comment ça allait se passer en construisant l'annexe en premier et en transvasant ensuite le magasin dans les nouveaux locaux. On s'est assez vite rendu compte que c'était très compliqué à gérer. Déjà pour le magasin car il y aurait beaucoup de désagréments avec le bruit, la poussière et la problématique de parage autour de l'actuel magasin. Cela a également été problématique pour les entreprises qui devraient travailler dans ce projet de construction, de devoir tout faire en 2 étapes. Nous avons demandé à ce que cette option soit chiffrée et nous arrivons à un surcoût entre CHF 80'000.- et CHF 100'000.-. Deuxième option était de louer des containers et de délocaliser le magasin mais nous arriverions aussi à un coût de plus de CHF 100'000.- pour celle-ci. La troisième option est que dans l'Ancienne école de Villargiroud, il y a les 2 salles de la virgule qui ne sont actuellement pas utilisées.

Elles ont une surface qui pourrait être intéressante pour un magasin provisoire et c'est finalement la proposition que nous allons faire. Nous avons également communiqué ce point à Marchon-Favre et il nous a répondu que c'était trop de travail et compliqué au niveau des accès. De ce fait, il n'était pas ouvert à cette proposition. Par rapport à cela, nous avions déjà un problème pour la phase transitoire ainsi que l'interrogation pour l'après travaux car nous ne savions pas s'il était quand même décidé à reprendre ce magasin ou non. Nous avons donc poursuivi nos recherches et avons quand même trouvé

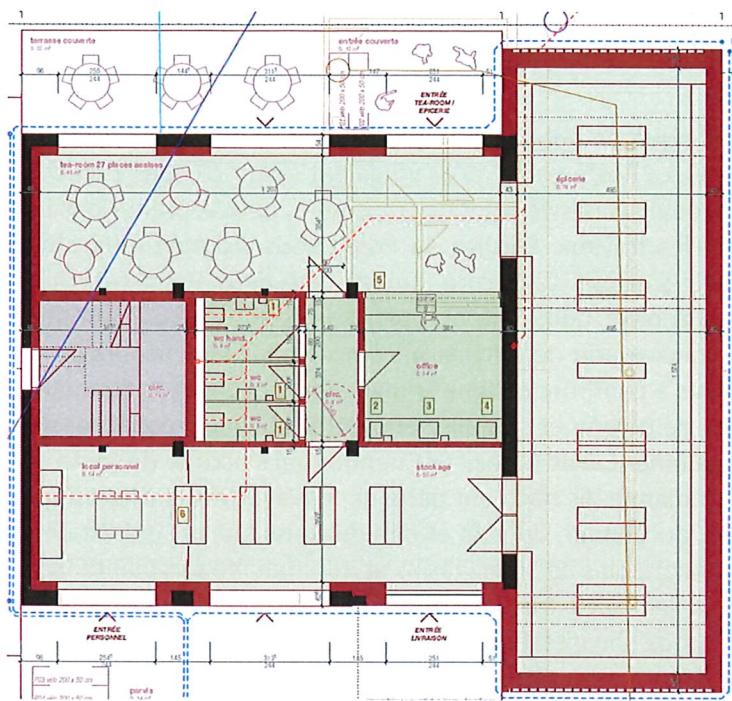
un repreneur qui est partant pour nos projets, autant pour la situation durant les travaux que pour l'après avec le tea-room.

**M. le Syndic :** Le Conseil communal a été choqué en début d'été que l'actuel commerçant résiliait. Nous avons tout de suite eu des contacts avec La Poste parce qu'ils voulaient savoir ce que l'Exécutif voulait faire. Nous avons dit que si nous ne trouvions pas de solution transitoire, nous reprendrions La Poste à l'Administration communale durant les travaux. Ensuite, La Poste nous a donné différents contacts de commerces avec qui elle travaille souvent. Là encore, durant l'été nous avons réécrit à Marchon-Favre en disant que s'il venait dans l'annexe, nous nous occupions de l'électricité et n'aurions rien demandé pour la location durant les travaux afin de faire le maximum pour les encourager à prolonger leur contrat. A la fin de l'été, il nous a confirmé qu'il ne souhaitait pas s'engager durant la période transitoire. J'ai donc pris mon bâton de pèlerin et suis allé rencontrer Michel Grossrieder de la Laiterie Moléson et nous avons discuté également avec Monsieur Cuennot qui s'occupe de toute la distribution de leur matériel dans la Suisse romande. Ils nous ont parlé de MWay, c'est la Migros qui reprend les petits-magasins dans les villages, du Denner, de Volg et de Edelweiss Market qui est une entreprise qui a repris les magasins PAM en Valais, plus de 50 magasins et qui souhaite s'implanter sur Fribourg. D'ailleurs, ils ont déjà un magasin à Semsales. Michel Grossrieder les a contactés et le soir même, le Directeur m'a rappelé pour faire part de son intérêt. La semaine suivante, il est venu voir les locaux pour le magasin provisoire et dire qu'il était très intéressé par le magasin avec le tea-room mais également durant la phase des travaux. Ils mettront à disposition des frigos et congélateurs à eux sur prise électrique. Grâce à la Laiterie Moléson, nous avons trouvé un repreneur et avons un contrat prêt à être signé pour le futur avec Edelweiss Market. C'était vraiment un souci important que nous avions et sommes contents d'avoir pu trouver une solution rapidement.

**Steve Berset :** Petite présentation d'Edelweiss Market. Cela fait 30 ans qu'ils existent, surtout en Valais. Ils ont pour réputation de mettre en avant les commerçants locaux. Pour toute la partie transitoire, ils sont d'accord de continuer à prendre le pain chez Marchon-Favre pour assurer ce service.

**M. le Syndic :** Cette continuité avec le pain nous permet d'avoir les étagères du magasin Marchon-Favre gratuitement durant la phase intermédiaire.

**Steve Berset :** La dernière bonne nouvelle que nous avons reçue la semaine passée, c'est qu'après avoir demandé à Marchon-Favre de revoir la date de résiliation initialement au 31 décembre prochain, ce dernier a accepté de prolonger l'ouverture jusqu'au 31 mars 2026. Nous pouvons donc garantir le service actuel un peu plus longtemps. Comme déjà dit, il fermera à cette date. Marchon-Favre va récupérer une partie de son matériel mais va nous en laisser afin qu'il soit directement transféré dans le magasin provisoire à l'annexe. C'est clair que nous n'aurons pas la même surface mais cela permet de maintenir un magasin ouvert. Le choix sera peut-être un peu plus limité qu'actuellement, les horaires seront peut-être un peu plus restreints mais cela permettra d'obtenir un service qui sera malgré tout présent, également avec La Poste. L'entrée sera la même que pour le bureau communal et la place goudronnée servira pour les places de parc du magasin. Après les travaux, nous partirons dans le nouveau bâtiment.



Plan du futur magasin et tea-room avec terrasse

Nous ne connaissons pas encore la date d'ouverture dans les nouveaux locaux mais dans le courant de l'année 2027.

En résumé, nous avons trouvé une solution pour la durée des travaux ainsi qu'un repreneur pour le commerce dès que cela sera terminé. Ceci afin d'éviter que la population doive aller dans un autre magasin, notamment le dimanche matin, pour faire ses achats.

L'élément qui nous fait parler d'un crédit additionnel c'est notamment suite à tous ces aléas. Il est clair qu'au départ, il était logique pour nous que Marchon-Favre allait automatiquement reprendre ce nouveau magasin et de venir directement avec son matériel. Suite à la décision de résiliation, nous avons dû pas mal discuter avec les potentiels repreneurs. Edelweiss Market est très motivé mais nous avons également eu de l'intérêt de la part de personnes privées pour pouvoir reprendre ce magasin. Ce que nous avons compris à travers ces discussions, c'est que pour que le magasin puisse être repris rapidement en cas de changement de tenancier, il doit être équipé. Un montant aussi conséquent n'est pas supportable pour des personnes privées. Pour Edelweiss, cela aurait été aussi assez compliqué s'ils avaient dû prendre tout l'aménagement à leurs frais. Ils nous ont clairement dit que s'ils devaient le faire, en contrepartie nous aurions dû mettre à disposition gratuitement le local. Cela n'était pas notre objectif. L'autre élément problématique par rapport à ce matériel est lié à la norme Minergie. Il est clair que si l'on pose des congélateurs et des frigos avec une simple prise, ce sont des appareils qui chauffent le local et dans un magasin, nous devons respecter une certaine température. Il aurait donc fallu installer une climatisation pour faire baisser la température. Cela n'est pas possible avec la norme. Par rapport à tous ces appareils, nous allons partir avec des compresseurs centraux où il y a juste un tuyau qui vient se brancher sur l'appareil dans le magasin et qui évite de produire de la chaleur dans le local. Pour ce point-là, il semble logique que la Commune investisse dans tout ce matériel. Il est clair que si le repreneur décide de ne plus continuer son mandat à Villargiroud, nous aurons quand même un magasin prêt à l'emploi vu que tout appartiendra à la Commune. Nous avons aussi demandé à Edelweiss un peu plus de détails par rapport au matériel qu'il leur faut. Ci-après, la liste détaillée – en jaune ce sont les installations qu'Edelweiss fournira :

INVESTISSEMENTS PRÉVISIONNELS	
<b>Poste</b>	<b>Montant prévisionnel</b>
Meubles froid (2x188 cms positif/233 cms négatif/250 fromage-charcuterie)	25 000
Comptoir de bar réfrigéré 4 tiroirs + 2 portes sur groupe froid	6 000
Schaller Uto (Chambre froide/climatisation/compresseurs/évaporateur)	85 000
Electricien pour le frigoriste uniquement	38 000
Sanitaire	5 000
Tables et chaises de bistro	7 500
Bar et comptoir de caisse	10 000
Gondoles sèches magasin (murales et centrales) + TG	11 272
Informatique caisse + PC	5 000
Machine à glaçon	3 000
Machine à café	2 500
Chauffe Tasse	1 000
Lave Verre	3 500
Trancheuses	1 800
Blender	200
Tue mouche	250
Machine sous vide	2 000
Honoraires architecte	25 550
<b>Sous total</b>	<b>232 572</b>
<b>Pris en charge par l'exploitant</b>	<b>11 750</b>
Pris en charge par la commune	220 822
Réserve TVA	1650
Divers et Imprévus	27 528
<b>Total</b>	<b>250 000</b>

Notre demande est de pouvoir équiper complètement le tea-room et le magasin.

**M. le Syndic :** Ce qu'il faut dire c'est que dans les négociations avec Edelweiss Market, aussi dans la discussion avec Marchon-Favre, nous avons constaté que cette problématique de garder une épicerie dans les villages, elle se gère de pleins de manières différentes. Nous voulions garder la logique que nous avions qui est celle du rendement. Ci-après le tableau :

	Présenté aux AC et voté 1)		Situation actuelle (vert = confirmé / orange = estimé)				
	Coûts	Rendement	Coûts	Rendement	Charges		
Villarsiviraux	1 000 000	22 100	1 200 000	120%	30 600	6 800	
Chavannes sous Orsonnens	1 200 000	600	1 400 000	117%	8 100	8 300	
Villargiroud école	760 000	-	750 000	99%	4 725	2 400	
Villargiroud battoir	2 100 000	-	2 420 000	115%	9 150	4 800	
Matériel Magasin			250 000	-	9 350		
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>50 2)</b>			<b>43 225 4)</b>	<b>22 300</b>	

Il apparaît que cela nous fait baisser le bénéfice global. Aujourd'hui, le loyer est de CHF 900.- par mois. Après les travaux, celui-ci passera à CHF 1'300.- plus 3% du chiffre d'affaire. Pour se faire une idée, aujourd'hui Marchon-Favre fait CHF 800'000.- de chiffre d'affaire par an. Nous espérons qu'avec le tea-room, ce montant va augmenter. J'ai fait le calcul avec un chiffre d'affaire de CHF 900'000.- pour arriver à ces CHF 9'350.- de rendement. Ce que j'aimerais rajouter aussi c'est qu'en hiver, la chaleur produite par les frigos va chauffer les appartements. Ça c'est un point qui est intéressant au niveau du groupe de pompe à chaleur. Il y aura une chambre froide positive, que nous n'avons pas aujourd'hui, qui est obligatoire par rapport aux normes du Service d'hygiène pour quand ils viennent livrer les chariots afin de pouvoir stocker le tout. Celle-ci se trouvera à l'endroit du quai de chargement. C'est un concept global où si Edelweiss Market nous quitte un jour, un autre repreneur peut venir et utiliser de suite les infrastructures.

**Christel Vonlanthen :** Vous parlez de faire un bâtiment Minergie, en fin de compte, il y a des frigos qui vont chauffer le bâtiment. Alors que normalement Minergie, il n'y a pas besoin de chauffage traditionnel. C'est conçu pour. Du coup, je ne comprends pas le lien des chambres froides qui pourraient chauffer les appartements dessus. Pour moi, c'est du chinois.

**M. le Syndic :** Ce que j'ai voulu dire, c'est plutôt que d'avoir des appareils séparés comme avant dans le bâtiment. Vu qu'il est Minergie, il y a tout le système de ventilation qui doit être fort pour reprendre la chaleur des frigos et ainsi être repris pour chauffer les appartements dans le chauffage au sol. Cela nous permet d'être le plus efficace au niveau énergétique et de réutiliser cette chaleur.

**Charles Phillot :** Je pense que l'argumentation pour posséder les équipements techniques liés au magasin et au tea-room se justifient car ces investissements gardent une valeur. Si un jour, nous devions par nécessité devoir se séparer de cet objet, naturellement cette valeur se retrouverait à la valeur vénale sur le marché. Donc, je suis tout à fait positif pour cet équipement qui resterait en main communale. Et encore heureusement que vous avez fait les démarches pour avoir une suite car ce magasin joue un rôle assez important dans la région. Maintenant, j'aimerais revenir sur le tableau du rendement. Première remarque, c'est que les charges ne sont pas un revenu. Elles restent des charges. Maintenant, nous avons un rendement de CHF 43'225.- annuel pour un investissement d'à peu près CHF 5 mios. Je reviens toujours à ma question, est-ce qu'avec ces rendements nous avons un plan de remboursement de l'endettement qui tient la route et qui ne conduit pas la Commune à un surendettement qui va encore être rediscuté tout à l'heure lorsque l'on parlera du projet de l'Auberge à Orsonnens ?

**M. le Syndic :** Déjà, merci pour l'encouragement. Il faut comprendre, comme souvent expliqué, avec MCH2 quand on augmente la valeur de notre patrimoine et qu'on le tient à jour avec ce 0.75% que l'on met chaque année en plus des intérêts. Nous avons quelque chose qui a une valeur dans notre bilan que l'on peut réaliser quand on veut. Si nous avions réalisé les bâtiments, vendu des terrains et des bâtiments qui n'ont quasiment pas de valeur, aujourd'hui on réalise qu'on devrait les vendre plus cher que si on les avait vendu avant de faire ce qu'on a fait. C'est une poire pour la soif que l'on a, c'est important de savoir. Nous avons déjà rajouté à peu près CHF 500'000.- aux comptes de la Commune avec le fait que l'on a fait ces travaux-là. Maintenant, pour pouvoir rembourser, il faut que la Commune fasse du bénéfice, de l'excédent. Comme je vous l'ai déjà expliqué, c'est une question de bilan. Je crois savoir qu'il y a passablement de comptables dans la salle. Si je veux rembourser une dette, je prends du cash. Est-ce qu'on arrive dans le travail que l'on a chaque année à garder du cash pour pouvoir rembourser ces dettes ou pas ? Aujourd'hui, nous sommes dans une situation, à mes yeux mais chacun est libre de l'imaginer comme il veut, où les taux d'intérêts nous permettent de faire des pas en avant. Pour tous ceux qui ont un bien immobilier, si vous regardez la valeur qu'il avait il y a 10 ans par rapport à aujourd'hui, en plus du maintien de la valeur il a pris X %. Ça c'est un plus pour la Commune aussi. Il est clair que l'on devra faire de l'arbitrage dans le futur et faire des choix. Il y aura à faire pour le budget l'année prochaine. Nos charges globales augmentent toujours. Maintenant, si on renonce à cela. Nous n'avons pas le montant du rendement qui entre et pas de service à la population. Ce montant ne prend pas en compte le fait que nous n'avons pas besoin de payer une location pour la surface du bureau communal. Nous devrions le louer si nous n'avions pas ces bâtiments. Il y a tous ces éléments qui nous couteraient en plus. Est-ce que c'est juste d'emprunter pour augmenter notre patrimoine qui nous donne un rendement ou est-ce qu'il ne faut plus le faire pour être sûr d'avoir de l'argent ? J'ai le sentiment que si l'on avait la possibilité de faire un immeuble de rendement sur un de nos terrains qui nous ramène CHF 100'000.- par année, cela vaudrait la peine car c'est chaque année que l'on aurait de l'argent qui rentre. Mais si on ne le fait pas, le problème c'est que nos frais et les charges cantonales continuent d'augmenter et si on ne réalise pas des éléments où l'on peut récupérer de l'argent, on devra ralentir les investissements. Mais évidemment, il faut des années où on fait du bénéfice. Je redis que je ne suis pas d'accord de dire que les charges, sont des charges parce que oui nous les avions avant à notre charge mais maintenant, elles sont payées par les locataires. C'est une différence. Avant ça ne rentrait pas dans le budget communal. Nous n'avions jamais facturé les égouts et l'eau pour les bâtiments communaux. Si l'on renonce aux projets du magasin, du tea-room et de l'auberge, nous aurons moins de revenu et nous aurons toujours des coûts qui vont augmenter. La problématique est de savoir comment faire pour générer du bénéfice si on veut garder notre taux d'impôt identique. Une des seules manières c'est de trouver des moyens pour avoir de l'argent qui rentre.

**Michel Phillot** : La surface de vente du magasin est agrandie ou elle reste la même ? Car il me semble qu'elle est un peu plus petite.

**M. le Syndic** : Elle est agrandie. Sur le plan, il est noté 78 m<sup>2</sup>.

**Michel Phillot** : Maintenant, pour revenir au montant de CHF 250'000.-, la liste a été établie par la Commune ou par le repreneur ? J'espère que les montants sur la droite sortent d'un appel d'offre et non pas d'une estimation ou dans un mois on va modifier le crédit pour arriver à CHF 330'000.-.

**M. le Syndic** : Ce tableau a été confronté de 3 manières. D'abord, l'architecte arrivait à un total de CHF 220'000.-. Ensuite, il y a Edelweiss Market qui nous a fait part de ses besoins. A côté de cela, il y a encore Marchon-Favre qui nous a dit que ça lui coûterait entre CHF 200'000.- et CHF 250'000.-. Pour chacun de ces points, nous allons demander des offres et allons essayer d'obtenir le meilleur prix possible. J'espère que l'on sera en-dessous du montant total demandé. Le problème c'est que si l'on retire le montant de réserve, nous ne sommes pas à l'abri de devoir revenir vers vous pour un complément.

**Philippe Chammartin** : Par rapport au rendement, est-ce que vous avez compté l'entretien annuel des divers appareils ? Parce que toutes ces installations frigorifiques demandent un suivi régulier qui n'est pas négligeable. Comme les installations vous appartiennent, cela vous revient.

**M. le Syndic** : En effet, nous n'y avons pas pensé car jusqu'à maintenant, à nos yeux, c'est l'exploitant qui s'occupait de cela. C'est une bonne question. Nous allons analyser cela.

**Christel Vonlanthen** : Je ne comprends pas pourquoi on doit voter un crédit additionnel alors que nous n'avons pas des offres qui sont concrètes au niveau du matériel à installer dans ce magasin et ce tea-room. Là c'est un montant approximatif basé sur les désirs de chacun avec peut-être des prix excessifs alors qu'il y a du matériel professionnel pour des prix très corrects. Ici on se base sur des « on dit ». Pourquoi ne pas revenir avec des propositions concrètes au niveau des montants pour être au plus proche du budget que l'on a réellement besoin ?

**M. le Syndic** : Tout d'abord, pour tout ce qui est du froid ce sont des offres que l'on a reçues, donc des prix concrets pour les gros montants. Ensuite, notre architecte qui a fait l'analyse de son côté pour les étagères, arrive aussi à ces montants. Pour terminer, nous pouvons bien trouver une solution pour que l'on arrive début février avec des montants précis mais aujourd'hui, nous sommes dans l'urgence. Nous devons nous assurer de pouvoir signer un contrat avec Edelweiss Market. Ils ont plus de 50 magasins et en rénovent une dizaine par année. A force, ils ont déjà des offres en leur possession. Je pense que nous pouvons leur faire confiance. Je pense que l'architecte de son côté a aussi basé ses montants sur des offres.

**Thibaut Yersin** : Nous nous sommes basés sur des prix par rapport aux mètres à réaliser. De notre côté, cela reste une première estimation. Ensuite, c'est le travail de Marchon-Favre qui nous a confirmé ces montants.

**M. le Syndic** : C'est du travail d'aller dans le détail. C'est aussi pour cela qu'il y a un montant de CHF 27'000.- de divers et imprévus. Nous allons certainement pouvoir être bien en-dessous. Cependant, la délégation de compétence du Conseil communal est de CHF 10'000.- et nous préférons nous assurer d'être large dans notre estimation plutôt que de devoir revenir vers vous pour un dépassement de CHF 15'000.-.

**Carole Guyot** : Vous avez expliqué que Edelweiss rénove une dizaine de magasins par année. Est-ce vraiment judicieux que ce soit la Commune qui prenne en charge quelque chose de spécifique de la vente et ne serait-ce pas plus judicieux de laisser ce travail à des professionnels de la vente ? Car de

toute façon, s'il y a changement de tenancier d'ici une dizaine d'années, les appareils seront désuets et il faudra les changer.

**M. le Syndic :** Comme expliqué tout à l'heure, il y aurait la possibilité de ne pas encaisser de loyer et de laisser le commerçant acquérir le matériel. Cependant, il nous a semblé plus logique de tenir le couteau par le manche et d'avoir le matériel en notre possession. Ce n'était pas prévu et c'est pour cela qu'on parle de crédit additionnel. Nous pourrions aussi dire que c'est un crédit spécifique car dans la votation du crédit pour le Battoir en 2022, il n'y avait rien qui était prévu. En avançant les négociations, nous avons estimé qu'il était plus simple d'avoir l'investissement. Dans les discussions que nous avons eu avec Edelweiss Market, si nous leur offrions le loyer, ils avaient la possibilité de venir avec leur matériel.

**Christel Vonlanthen :** Loyer gratuit signifierait que le tenancier peut utiliser les locaux pendant 20 ans par exemple sans payer de loyer ? Ce n'est pas logique. Il suffit que Edelweiss se retire car le chiffre n'est pas assez intéressant dans notre Commune. La Commune va se retrouver avec des machines inutilisées pendant plusieurs mois au mieux et comme déjà dit, cela deviendra vite désuet et les repreneurs pourraient exiger que le matériel soit changé et remis au goût du jour.

**M. le Syndic :** Je comprends ce que vous dites. Ce cas arriverait sauf si nous mettons régulièrement à jour le matériel et que nous avons un magasin fonctionnel.

**Christel Vonlanthen :** Je veux bien mais cela veut dire que cela sera un nouveau crédit d'investissement pour changer le matériel.

**M. le Syndic :** C'est pour cela que nous avons prévu cet amortissement chaque année. Nous pouvons amortir CHF 12'000.- par année et après 3 ans, nous avons CHF 30'000.- si quelque chose tombe en panne.

**Christel Vonlanthen :** En n'oubliant pas qu'il faudra entretenir régulièrement les appareils.

**M. le Syndic :** Dans ce genre de business, vu que les communes cherchent à ce que les commerçants restent pour garantir une épicerie dans le village, il y a ce deal qui se passe et si la Commune ne peut pas assumer financièrement l'achat du matériel, il y a la mise à disposition gratuite des locaux. Par contre, si l'on veut être maître de nos lieux, il faut fournir les éléments.

**Michel Phillot :** Je comprends votre proposition d'investir et je la trouve bonne. Vous pourrez peut-être rafraîchir ma mémoire, les congélateurs et frigos du temps de Marchon-Favre étaient bien la propriété de la Commune ?

**M. le Syndic :** Je ne suis pas persuadé. Mais de toute façon, ils sont fichus.

**Michel Phillot :** Ce n'est pas ça le problème. C'est juste dommage que l'on ait pas prévu cela à l'estimation au départ.

**M. le Syndic :** Le Conseil communal le prévoira pour le prochain magasin qu'il fera.

**Christian Chassot :** Je trouve que les tables, chaises, comptoir et gondoles sèches, si par hasard ça change de tenancier dans quelques années et que c'est par exemple Volg qui est une chaîne, ils vont tout à coup dire que le comptoir de caisse n'est pas dans leurs normes et bêtement, ils vont jeter celui qui est en place. Je pense que le mobilier devrait être à la charge du locataire. Et puis la machine à glaçons à CHF 3'000.-, je ne sais pas s'ils élèvent des pingouins. Ça me paraît énorme pour faire des glaçons.

**M. le Syndic :** Justement pas. C'est pour cela que tout ce qui concerne la caisse est au frais des commerçants et non pas à la Commune. C'est très volontiers que nous recevons votre meilleure offre pour une machine à glaçons moins chère.

**Pascal Berset :** Selon la présentation du Conseil communal le coût de cet investissement s'élève à CHF 250'000.-, pour des équipements qui resteront à la Commune en cas de changement de locataire ce qui peut être un atout pour trouver des locataires. Cet investissement est supportable par la commune et le mode de financement proposé est adapté. La Commission financière est favorable à cet investissement et approuve le mode de financement, soit par un emprunt et propose d'accepter la dépense de CHF 250'000.-.

**M. le Syndic :** Comme la parole n'est plus demandée, nous pouvons passer au vote. Je demande à celles et à ceux qui acceptent ce crédit additionnel de CHF 250'000.- pour l'équipement du magasin et du tea-room, de le faire par main levée.

**Le crédit additionnel de CHF 250'000.- pour l'équipement du magasin et du tea-room est accepté à une large majorité avec 37 non et 9 abstentions.**

## 7. Information sur la rénovation de l'Auberge du Cheval-Blanc à Orsonnens

**M. le Syndic :** J'aimerais juste vous expliquer la manière dont on aimerait pouvoir travailler pour ce point-là. Première phase, vous allez entendre toutes les explications de la part du Conseil communal ainsi que de l'architecte, les démarches entreprises et nous répondrons à toutes vos questions. La seconde phase sera d'ouvrir la discussion à la population. Le but est de sentir votre ressenti et trouver les meilleures pistes pour ce projet.

**Steve Berset :** En avril 2021, nous avions eu la présentation du projet par l'ancien Syndic Michel Phillot. La nouvelle législature a ensuite repris ce dossier. En date du 16 mai 2022, nous avions voté un crédit de CHF 4 mios à l'Assemblée communale pour la rénovation de l'ensemble du bâtiment. Suite à ceci, l'architecte a entrepris les premières démarches, y compris la mise à l'enquête. Fin 2024, notre architecte doit malheureusement se retirer du projet pour des raisons de santé. Comme déjà expliqué, nous avons trouvé une solution pour pouvoir poursuivre ce projet avec Bard Yersin qui a repris le dossier en l'état. Ce que nous savions c'est qu'il y aurait de toute façon des coûts supplémentaires, comme les autres projets de constructions, dus à l'augmentation des coûts de construction et à l'augmentation de la TVA. Ce que nous avons dit lors de la dernière Assemblée, c'est que le bureau Bard Yersin avait bien travaillé sur le dossier. L'idée était de partir du budget voté et arriver à un budget révisé, basé sur des métrés, afin d'avoir des chiffres affinés. Le questionnement était aussi de savoir où l'on pouvait faire des économies par rapport au projet initial pour limiter les dégâts. Au mois de mai dernier, nous avions déjà annoncé que nous allions probablement vous proposer un crédit additionnel en automne. Il est vrai qu'à la rentrée d'août, nous avons eu la mauvaise surprise de prendre connaissance du budget révisé où l'on dépassait les CHF 6 mios. Là au sein du Conseil communal, nous avons clairement dit qu'il fallait mettre le projet en pause. Il était prévu que l'on fasse l'Assemblée communale extraordinaire en septembre pour vous présenter les 2 crédits additionnels mais nous ne pouvions pas arriver vers vous avec un montant pareil. Nous avons ensuite regardé avec le bureau d'architecte pour avoir encore plus de précisions et arriver à un budget sur 100% de soumissions rentrées. Etant donné la masse de travail à fournir, nous nous sommes fixé une date butoir à décembre 2025 pour vous le présenter. L'objectif de ce soir est d'avoir votre avis sur les pistes que l'on doit étudier.

**Thibault Yersin :** Ce soir, je suis malheureusement le porteur de nouvelles peu réjouissantes. L'idée est de vous expliquer les démarches entreprises, de comment on est arrivés à ces conclusions et ce que nous essayons toujours de faire pour réduire l'addition au maximum. Comme déjà expliqué, nous

avons repris le dossier en février 2025. Nous héritons d'un projet dont le budget voté est de CHF 4 mios et nous recevons également une série de documents émis par notre prédécesseur qui annonce différentes plus-values :

- Hausse de la TVA et inflation des coûts de constructions : CHF 420'000.-
- Agrandissement du parking (volonté de la Commune) : CHF 140'000.-
- Nouvelle introduction d'eau : CHF 4'500.-
- Augmentation de l'ampérage : CHF 34'000.-
- Plus-value liée à l'état du bâtiment : CHF 4'800.-
- Plus-value d'honoraires architecte C.E.R) : CHF 130'000.-

Pour un total de CHF 4'733'000.-.

En plus de ces éléments-là, nous héritons d'éléments qui sont appelés des plus-values non définies. Il cite des travaux de fouille en rigole et travaux de percement de façades pour l'introduction d'eau. Mais aussi l'aménagement des combles en chambres d'hôtes, en lieu et place de 2 appartements, ainsi que l'ajout d'un local de vestiaire pour le personnel, qui est une exigence cantonale arrivée en cours de mise à l'enquête.

Assez rapidement, nous remarquons que certains éléments de protection contre le feu sont manquants, que les normes phoniques sont très peu prises en compte et que les éléments acoustiques n'étaient pas bien pensés. Nous héritons de cette situation où l'on constate un dépassement de 733'000.- sans compter les éléments techniques que je viens de citer. Au-delà de la situation financière, nous sommes mandatés pour reprendre un chantier en cours. Les travaux de démolition touchent à leur fin et une partie importante de la maçonnerie a déjà été effectuée. Cependant, aucune autre entreprise n'a été adjugée et pas de libellé pour le faire. Forcément, nous essayons d'un côté de faire au plus vite possible pour faire en sorte que le chantier puisse continuer tout en tentant de clarifier la situation financière. Nous avons alors eu un retour, sur la base de la planification de notre prédécesseur, de différents bureaux techniques qui ont été mandaté pour écrire les libellés et pour émettre des premières offres en lien avec ceci :

- 230\_Electricité : CHF 366'000.-, soit une plus-value de CHF 85'000.-
- 240\_Chauffage : CHF 227'000.-, soit une plus-value de CHF 128'000.-
- 244\_Ventilation : CHF 192'000.-, soit une plus-value de CHF 104'000.-
- 240\_Sanitaire : CHF 240'000.-, soit une plus-value de CHF 75'000.-

Tout ceci pour une plus-value CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité) de CHF 392'000.-

Lors d'une vision locale, nous constatons la nécessité de renforcer les planchers de manière plus importante que ce qui avait été anticipé. A ce stade, nous avons directement alerté le Conseil communal et la décision est prise d'arrêter le chantier, à l'exception des travaux d'entretien des molasses par les tailleurs de pierre. Nous avons pris la décision d'établir un devis complet par élément pour clarification de la situation et en parallèle, de rechercher des optimisations pour réduire les dépassements. Les solutions trouvées :

1. Réduire l'enveloppe thermique qui posait de toute manière des questions de physique du bâtiment. Nous avons pu obtenir l'accord du canton.
2. Simplification du concept de ventilation mécanique. D'une part parce que ce n'était pas possible de faire passer les tuyaux qui étaient prévus et de l'autre part, parce que le Service des biens culturels s'opposait à la taille des cheminées qui étaient nécessaires au concept prévu. Nous réduisons cela tout en respectant les normes en vigueur pour une cuisine professionnelle.
3. Simplification de la cuisine professionnelle en collaboration avec les cuisiniers du Radeau et des cuisiniers issus du milieu privé.
4. Suppression des espaces chauffés prévus au sous-sol
5. Réduction du nombre d'appareils sanitaires
6. Suppression d'une chambre froide

Malgré tous ces efforts, le résultat du devis par élément reste supérieur à CHF 6 mios. A ce moment-là, nous cherchons à vérifier que notre calcul est bien juste ainsi que d'avoir des points de référence. Ce genre de calcul se fait normalement en début de projet pour donner un premier ordre de grandeur. C'est calculé avec un prix au m<sup>3</sup>. Voici quelques exemples similaires tant par l'époque du bâtiment que du projet prévu :

## Auberge du Cheval Blanc - Orsonnens Comparaisons avec des objets similaires

### A/ Auberge communale de Chesserex (projet 2023):

Budget : 2'950'000.00, Volume : 1'745 m<sup>3</sup>, Prix au m<sup>3</sup> : 1690.- CHF / m<sup>3</sup>

### B/ Auberge communale de Daillens :

Budget (actualisé + 15,4%\*) : 5'777'000, Volume : 3'400 m<sup>3</sup>, Prix au m<sup>3</sup> : 1697.- CHF / m<sup>3</sup>

### C/ Auberge communale de Mézières :

Budget (actualisé + 15,4%\*) : 6'347'000, Volume : 3'670 m<sup>3</sup>, Prix au m<sup>3</sup> : 1729.- CHF / m<sup>3</sup>

### D/ Auberge communale de Trélex :

Budget (actualisé + 15,4%\*) : 6'693'200, Volume : 3'200 m<sup>3</sup>, Prix au m<sup>3</sup> : 2091.- CHF / m<sup>3</sup>

### Auberge du Cheval Blanc Orsonnens

3900 m<sup>3</sup> => à 1'700 CHF / m<sup>3</sup> = 6'630'000 .-

\*selon l'indice des prix de la construction calculé par l'Office fédéral de la statistique

Malheureusement, c'est le coût habituel de ce genre de travaux. Le but bien sûr est d'économiser le plus possible en réduisant la voilure et trouver des solutions techniques les plus économiques possibles. Cependant, il faut être conscient qu'on ne pourra pas réduire ce budget de CHF 2.5 mios pour rentrer dans le crédit voté. En concertation avec le Conseil communal, il a été décidé de procéder à l'appel d'offres complet dans le but de :

- Réduire au maximum les marges de sécurité, notamment sur les postes « divers et imprévus » ;
- Obtenir les offres les plus concurrentielles, en permettant notamment certaines variantes proposées par les entreprises. Par exemple pour la cuisine professionnelle ;
- Poursuivre le processus d'optimisation et de recherche d'économies.

Tout ceci dans le but de pouvoir présenter un budget aussi précis que possible lors de la prochaine Assemblée communale. Pour information, l'appel d'offres est en cours.

**M. le Syndic :** Je vous présente maintenant le tableau de rendement avec l'Auberge du Cheval Blanc :

	Présenté aux AC et voté 1)		Situation actuelle (vert = confirmé / orange = estimé)		
	Coûts	Rendement	Coûts	Rendement	Charges
Villarsiviraux	1 000 000	22 100	1 200 000	120%	30 600
Chavannes sous Orsonnens	1 200 000	600	1 400 000	117%	8 100
Villargiroud école	760 000	-	750 000	99%	4 725
Villargiroud battoir	2 100 000	-	2 420 000	115%	9 150
Matériel Magasin			250 000	-	9 350
<b>Total</b>	-	50 2)		43 225 4)	22 300
Auberge du Cheval Blanc	4 000 000	-	6 000 000	-	2 400
<b>Total</b>	-	66 750 3)		- 87 000 5)	2 400
<b>Rendement final</b>	-	66 800		- 43 775	24 700

En augmentant le coût total à CHF 6 mios, c'est un exemple, la perte serait de CHF 43'775.-. Pour être honnête avec vous, aujourd'hui nous avons déjà dépensé CHF 1 mio pour ce projet de l'Auberge. Ce que nous avons décidé au mois d'août c'est de faire tout notre possible pour avoir des chiffres précis à la prochaine Assemblée de décembre. Pour ce soir, nous aimerions essayer de sortir 1 ou 2 pistes de ce qu'on pourrait faire différemment, connaitre votre avis sur la question.

**Christian Chammartin :** Si on reprend le projet au début. Un crédit d'étude a été voté. Il a été fait pour étudier les possibilités. Je ne sais pas ce qu'ils ont été étudié avec ce crédit d'étude mais on dirait qu'il y a une grosse incompétence quand on voit le dépassement de 50%. L'électricité n'a pas changé, le chauffage non plus. Les normes étaient déjà là et le montant de changement de TVA représente CHF 20'000.- sur CHF 4 mios. L'architecte n'a pas rempli son contrat, combien lui a-t-on versé pour l'étude ?

**M. le Syndic :** Je ne sais plus combien. Cela a été fait sous l'Ancienne législature.

**Christian Chammartin :** S'il a été mandaté c'est pour rendre un travail. Le travail n'a pas été rendu correctement, donc pourquoi payer ce travail qui n'a pas été fait ? Moi si je ne fais pas un travail, je ne peux pas le facturer. Il faut déjà commencer là. Là les chiffres passent du simple au double. Si on prend le village voisin, avec CHF 3.5 mios, ils font une salle, un restaurant et 3 appartements au Châtelard.

**M. le Syndic :** Nous nous sommes renseignés auprès d'un avocat pour voir comment l'on pouvait faire pour réagir par rapport à cette augmentation. L'avocat nous a répondu que l'on pouvait engager une longue démarche judiciaire pour montrer à la population qu'on ne se laisse pas faire. Le problème, c'est qu'on se base sur ce qui est rendu à la fin dans un jugement. Si l'architecte rend un bâtiment et qu'il n'a pas fait d'erreur de calcul d'architecte, on ne peut rien faire. Nous travaillons encore avec M. Panchaud, il est connu ici. On s'est demandé si ça valait la peine de dépenser CHF 50'000.- pour essayer de récupérer quelque chose. Les CHF 130'000.- de plus-value pour les frais d'architecte, c'est le travail qu'il a fait pour une étude pour la place de parc de l'autre côté de la route, sur le terrain de l'ancienne laiterie Moléson, il y a eu des séances à Fribourg, des dessins supplémentaires, il y a eu passablement d'éléments en plus de ce qui était prévu au départ dans son mandat. Maintenant, la solution que l'on a nous permet, sans acheter de terrain et sans faire tout un travail supplémentaire, pour beaucoup moins cher, d'avoir des places en plus devant le café. Nous sommes de votre avis, nous n'acceptons pas ces CHF 2 mios en plus.

**Christian Chammartin :** D'un point de vue technique, on ne peut pas se tromper d'une pareille somme sur le chauffage. Là il y a un problème de compétence. On ne paie pas les incompétents.

**Charles Phillot :** Effectivement, c'est regrettable que l'on ait démarré un projet mal ficelé. Pourtant, le Conseil communal, lors de la dernière Assemblée, a dit et c'est protocolé, que le projet n'était pas mal ficelé mais qu'il y avait quelques petits problèmes. On voit que les petits problèmes sont très importants. Aujourd'hui, nous sommes devant une situation particulière. Nous avons consenti à de gros investissements. Heureusement, les autres investissements déjà réalisés font que les bâtiments existants gardent une valeur sur le marché. Là, nous ne perdons pas la fortune de la Commune. Ce qu'il faut savoir au niveau endettement c'est que la Commune va être sollicitée pour financer des structures au niveau du district. Donc, cela nécessitera des ressources supplémentaires, probablement importantes, et que nous ne maîtrisons pas tout à fait au niveau de la Commune. La question de fond aujourd'hui est, est-ce qu'une commune comme la nôtre peut se permettre d'aller sur un projet à CHF 6 mios ? Et quand on dit CHF 6 mios, est-ce qu'on sera certain de pouvoir garantir le respect de ce montant ? Ce n'est pas sûr. Ensuite, il faut savoir que sur le marché, quand on aura investi les CHF 6 mios, après consultation de différentes personnes travaillant dans le domaine, si on pouvait revendre ce bâtiment à CHF 3 mios, on serait très chanceux. Effectivement, c'est un investissement à perte que nous allons financer durant de très nombreuses années et là nous n'avons pas parlé des aléas possibles. Peut-être que d'avoir le Radeau comme exploitant, c'est un peu plus sûr qu'un gérant privé mais il faut discuter un peu sur la région pour voir que les restaurants ne tournent pas si facilement et

que la rentabilité de ceux-ci en campagne n'est pas garantie. Je crois que la question que le Conseil communal et tout un chacun doit se poser est, est-ce que nous voulons financer à terme un investissement couteux ? Est-ce que c'est indispensable de garder ce restaurant en mains communales ? Si j'étais le décideur, j'irais maintenant voir sur le marché avec l'étude de l'architecte, j'essayerais de négocier au mieux ce que j'ai mis là-dedans en espérant retrouver mes billes. Mais je n'irais pas plus loin avec ce projet.

**M. le Syndic :** Comme déjà annoncé, le premier axe est d'aller jusqu'au bout de notre projet pour voir ce que cela va nous coûter. Le deuxième axe que vous proposez est de tout vendre. Cela pourra être une option que l'on pourrait vous proposer en décembre. Il faut juste savoir que d'après les premières discussions que l'on a eues avec le Service des biens culturels (SBC), il faut voir s'ils ne peuvent pas nous obliger de quand même faire un café.

**Michel Phillot :** J'aimerais rappeler à Charles Phillot qu'il y a 5-6 ans, lorsque nous avions proposé de vendre les Anciennes écoles, comme cela avait été voté en Assemblée, vous étiez parmi ceux qui étaient monté au créneau. Et maintenant, vous dites que vous voulez vendre le restaurant communal ? J'ai dû mal à comprendre.

**Charles Phillot :** Cela n'a rien à voir.

**Jean Bertschi :** Vous parlez beaucoup de chiffres mais j'aimerais que vous présentiez ce qu'il y a de prévu dans ce restaurant. Et si ce n'est pas possible de faire le restaurant avec le montant voté initialement.

**Steve Berset :** Au sous-sol, il y a tout ce qui est lié à l'exploitation, avec locaux techniques. Au rez, la configuration ne va presque pas changer par rapport à maintenant. Sur la gauche en rentrant, il y aura la partie bistrot et sur l'arrière du bâtiment, il y aura une salle à manger. Toute la partie sur la droite de l'entrée sera attribuée à la cuisine et derrière, il y aura la partie sanitaire avec les WC. Ensuite pour le 1<sup>er</sup> étage, il y aura une grande salle dans sa taille actuelle, une plus petite salle, un bureau pour l'exploitant et des WC. Au niveau des combles, il est prévu 6 chambres d'hôtes. Dans la première présentation du projet, il y avait 2 appartements qui étaient proposés. Selon les retours de l'Assemblée, il n'était pas très indiqué de mettre des appartements au-dessus d'un restaurant. C'est pour cela que dans la seconde version, ce sont des chambres d'hôtes qui ont été mises en avant. Également pour des intérêts touristiques.

**Jean Bertschi :** Il n'y a plus d'appartement pour le tenancier ?

**Steve Berset :** C'est ce qu'il y avait au tout début avec les 2 appartements dans les combles. D'après les retours de l'Assemblée, c'était une mauvaise idée. C'est pour cela que cela a été remplacé.

**M. le Syndic :** Nous avons pris contact avec plusieurs gérances immobilières pour poser la question des locations au-dessus d'un restaurant. Il nous a été répondu que nous ne pourrions pas louer cela à des personnes qui vont pouvoir payer un grand loyer et ce ne sera pas les meilleures rentrées au niveau des contribuables. De plus, nous perdrons la subventions de l'Union fribourgeoise du tourisme ainsi que le contrat avec le Radeau. Nous allons aussi réétudier la possibilité de n'avoir que des appartements dans ce bâtiment pour la prochaine Assemblée.

**Jean Bertschi :** Est-ce que le besoin de ces chambres est prouvé ?

**M. le Syndic :** J'ai envie de dire que si l'Union fribourgeoise du tourisme soutient le projet, cela veut dire que c'est justifié. Il y a un besoin car dans les alentours, il n'y a que très peu de chambres. Aujourd'hui, les entreprises doivent aller loin pour faire dormir leurs gens. Mais nous pourrions analyser la piste de n'avoir que des appartements.

**Christian Chassot** : Moi je pensais qu'on ne pourrait pas accueillir des gens justement parce qu'à part le bistrot, il n'y a rien. Celui qui se lève à 7h le matin n'a rien pour déjeuner. Si on enlève les chambres, cela va quand même diminuer passablement les coûts. Comme quand on achète une voiture, pour rester dans son budget, on prend moins d'options.

**M. le Syndic** : Nous pouvons vous proposer une solution où il n'y aura pas de chambre. Même si cela remet pas mal de choses en cause.

**Marc Gambaudo** : Vous avez indiqué déjà avoir fait des appels d'offres, n'oubliez pas de demander aux entreprises de la Commune, qui sont contribuables.

**M. le Syndic** : Tout à fait. Cela se fait déjà très régulièrement. S'il y a eu un oubli, nous allons le corriger. Nous avons aussi des entreprises de la Commune qui nous répondent qu'elles ne veulent pas soumissionner.

**Steve Berset** : Nous avons une liste des entreprises. Sont inclus dans cette liste, toutes les entreprises de la Commune. Ensuite, nous transmettons cette liste à l'architecte et en fonction de l'ampleur du projet, il y a une sélection des entreprises qui est faite. Après, ici vu l'ampleur, nous avons besoin de grandes entreprises pour un certain nombres de corps de métier. Si tu as besoin que l'on te transmette la soumission, tu peux nous contacter.

**Christian Piller** : J'aimerais savoir sur quelle base le mandat de l'architecte a été défini. Si c'est une consultation, une adjudication de gré à gré, s'il y a eu un appel d'offre ?

**M. le Syndic** : Il n'y a pas eu d'appel d'offre. Il y a eu une discussion. Il faut se rappeler que nous étions dans l'urgence avec les ouvriers sur le chantier et du jour au lendemain, nous devons changer d'architecte pour cause de maladie.

**Christian Piller** : De combien est le montant du mandat ?

**Thibault Yersin** : Vu qu'il est indexé à un coût que l'on essaie de réduire et qui varie, nous n'avons pas de montant définitif.

**M. le Syndic** : Il est indexé au coût du bâtiment final.

**Christian Piller** : D'accord, donc si nous sommes à 10% de CHF 5 mios, cela fait environ CHF 500'000.-, c'est ça ? Nous tombons dans une situation de marchés publics dans ce cas-là. Jusqu'à CHF 150'000.-, discussion de gré à gré. Jusqu'à CHF 250'000.- sur invitation, minimum 3.

**Thibault Yersin** : Au moment où nous avons été approchés par la Commune, nous avons attiré l'attention du Conseil communal sur le point des marchés publics. Cependant, la Commune a un avis de droit à ce sujet qui stipulait, sauf erreur, que comme la Commune agit en tant que particulier sur un bâtiment qui n'est pas à vocation communale, nous étions hors marchés publics.

**M. le Syndic** : Est-ce qu'il y a d'autres propositions ? Pour l'instant, j'ai 3 pistes : Que cela reste comme le projet actuel, faire un restaurant mais sans les chambres et renoncer au projet d'Auberge et faire des appartements.

**Michel Phillot** : Au 1<sup>er</sup> étage, est-ce que cela à toujours été prévu que cela soit des salles ? Il n'y a pas moyen de faire autre chose ? Je suppose que l'on peut faire un restaurant à moindre coût. Est-ce que l'on ne pourrait pas faire autre chose que l'on peut louer ?

**M. le Syndic** : Oui, bien sûr. Mais on doit savoir si l'on veut quand même avoir une salle plus petite pour accueillir des petits événements comme des séances, des collations, etc. On pourrait aussi se dire

qu'on ne fait que le restaurant et des appartements sur les deux étages du dessus. C'est une piste que l'on peut explorer et vous présenter en décembre prochain. Cependant, c'est dommage car je pense qu'il y a l'utilité d'avoir des salles supplémentaires de tailles différentes. A l'époque, il y avait une salle sur la droite. Dans le projet d'aujourd'hui, nous avons dû y renoncer pour y mettre la cuisine et les sanitaires. S'il y a une fois plus de monde, cela peut être utile. Sachez juste que nous vous présenterons des approximations car le délai jusqu'au 15 décembre 2025 est très court pour proposer un projet détaillé.

**Carole Guyot :** En règle général, un restaurant n'a pas la capacité en personnel de cuisine et pour servir sa salle du café, plus la salle à manger et encore une autre salle pour des cérémonies. Dans les restaurants aujourd'hui, en général, s'il y a une réservation pour un grand nombre de personnes, ils restent dans le restaurant et il n'y aura pas de clients en plus.

**M. le Syndic :** Je suis d'accord avec vous. Le concept de la cuisine est fait pour que nous puissions mettre des charriots dans l'ascenseur. Il n'y a pas une cuisine à l'étage pour les salles.

**Carole Guyot :** Dans le concret, cela ne se fait pas. Le tenant ne va pas aller chercher tout à coup un second cuisinier juste parce qu'il y a une réservation à l'étage. Ce n'est pas possible.

**M. le Syndic :** C'est vous qui le dites. J'ai vu des restaurants avec tout d'un coup, on peut être 60 personnes et ça fonctionne.

**Carole Guyot :** Mais ça ne sera pas le restaurant de Villorsonnens. Nous sommes une petite Commune. Nous sommes en train de dépasser des besoins qui ne sont pas ceux de la Commune. Est-ce que l'on a fait une étude sur le bassin de population qui va venir régulièrement à Villorsonnens pour financer ce restaurant ? Avec le nouveau restaurant de Villarlod, est-ce que nous nous arriverons en investissant autant à avoir les clients suffisants ? Nous votons quelque chose d'énorme par rapport à notre Commune.

**M. le Syndic :** Je ne sais pas si vous avez connu l'ancien restaurant mais la conception avec les salles à l'étage était existant et c'était utilisé ainsi. Je mets un point où l'on conserve uniquement le restaurant au rez-de-chaussée et avec des appartements sur les étages supérieurs. J'entends peu de gens dire que nous devons continuer dans la version prévue en affinant les montants.

**Christian Piller :** Je pense que c'est important que nous ayons les prix et les devis. Mais peut-être qu'il faudra négocier les frais d'honoraires de l'architecte à forfait parce que c'est vrai que quand l'on fonctionne au pourcentage, c'est beaucoup plus intéressant pour l'architecte que pour le mandataire.

**M. le Syndic :** C'est un projet que l'on prend en cours de route. Ils nous ont aussi aidé en acceptant de venir au pied levé. Ils ont dû combiner des choses mais nous allons aussi négocier avec eux pour trouver une bonne solution.

**Christel Vonlanthen :** Est-ce que l'on pourrait étudier la variante de conserver le bâtiment et d'en faire que des appartements ?

**M. le Syndic :** Nous allons voir si nous avons le droit de le faire.

**Christian Papaux :** Je dirais quand même de faire un restaurant en bas avec une salle en haut, c'est quand même nécessaire. On doit quand même faire quelque chose dans ce village pour un prix qui tienne la route avec un peu plus de CHF 4 mios. Les galettes, on peut le laisser comme ça en l'isolant correctement.

**M. le Syndic :** Nous allons y réfléchir. La partie des travaux déjà réalisés se trouve déjà dans les CHF 4 mios.

**Thibault Yersin :** Petite précision sur le cadre légal qui entoure ce bâtiment. Celui-ci est protégé en catégorie B, ce qui fait un niveau de protection plutôt élevé. Le canton est, en principe, très attaché à la distribution du plan de base et vous vous doutez bien que les salles de l'étage ne font pas si facilement des appartements sans modifications importantes. Nous devrons les approcher rapidement si nous voulons étudier les variantes avec uniquement des appartements. J'ai un doute, au premier abord, sur la faisabilité d'appartements au premier étage et même de faire autre chose que ces salles qui font partie de la protection du bâtiment. Nous allons étudier cela et revenir vers vous avec une réponse définitive de la part du canton.

**Anne Vallotton :** J'ai déjà écrit à la Commune à ce sujet. Je trouve que d'avoir 2 salles au 1<sup>er</sup> étage du restaurant est vraiment un luxe parce que pour les enterrements il y a toujours la salle de paroisse. Avec un peu de bonne volonté, nous pourrions peut-être demander au Radeau de fournir un service « traiteur » pour les collations après enterrement. Je suis consciente que cela ne règle pas du tout le problème du budget mais au moins, nous aurions une rentabilité beaucoup plus élevée. C'est clair qu'il faut bien étudier l'isolation du plafond / sol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage.

**M. le Syndic :** Cela fait partie des étapes que l'on doit regarder. Ce qu'il faut savoir, c'est que lorsque l'on parle avec des gérances, le problème n'est pas forcément l'isolation dans les bâtiments mais les nuisances extérieures. Ici nous aurons des appartements quasiment sans extérieur et lorsqu'ils ouvriront les fenêtres, il y aura la terrasse du restaurant jusqu'à tard le soir qui fera du bruit. Sans oublier la présence du carrefour et la route cantonale.

**Solange Page :** J'ai travaillé un moment au Radeau et j'étais un peu dans les plans de ce que Mme Barboni prévoyait pour ce projet. C'est vrai que si tout cela change, je ne suis pas certaine que Le Radeau soit encore preneur.

**M. le Syndic :** C'est juste. Par rapport aux études qui ont été faites par l'Association, Mme Barboni a dit que si nous retirions les chambres, ils allaient se retirer du projet car dans leur logique, cela ne sera pas possible. Mais ce n'est pas grave, nous pourrions retrouver des restaurateurs. Je pense que pour la Commune, c'est moins risqué d'avoir une Association comme Le Radeau comme tenancier. Ils ont créé une fondation spécifiquement pour ce projet, ont déjà du matériel en leur possession et des dons pour cela. Mais on ne doit pas rester bloqués à cela. Nous en avons discuté avec eux, ils sont conscients de ce qui nous arrive. Dans le tableau des coûts des différentes variantes que l'on vous montrera, nous mettrons également les conséquences. Il faut savoir que le grand problème des restaurants, c'est les restaurateurs. Vous avez mentionné tout à l'heure le restaurant du village voisin, il faut savoir que ce n'est pas tout simple chez eux.

**Denis Joye :** Sur CHF 6 mios, si l'on fait le projet prévu, quel est le loyer que l'on va facturer au restaurateur ? J'ai des amis qui sont restaurateurs et ils veulent peut-être arrêter parce que le loyer devient beaucoup trop cher.

**M. le Syndic :** Nous avons discuté d'un contrat avec un pourcentage du chiffre d'affaires. Nous sommes partis avec un loyer minimum de CHF 30'000.- et un maximum de CHF 60'000.- par année. En fonction de cela, nous rediscuterons de cette condition dans 5 ans. Nous avons estimé le chiffre d'affaires à CHF 700'000.- par année. C'est une estimation. A savoir qu'en 2019, le chiffre d'affaires était à peu près de CHF 350'000.- et en 2020 de CHF 450'000.-. Il faut savoir que nous avons pris en compte le fait qu'il y a des chambres.

**Christel Vonlanthen :** Vous parlez de CHF 700'000.- de chiffre d'affaire par année, qui représente environ CHF 58'000.- par mois, donc un peu moins de CHF 2'000.- par jour de chiffre d'affaire. Est-ce que c'est réaliste pour notre Commune ?

**M. le Syndic :** Cela ressort de différentes discussions que nous avons eu les différents partenaires.

**Christel Vonlanthen** : Dans notre Commune, il n'y actuellement pas quelque chose d'attractif comme à Romont avec ses musées. CHF 2'000.- par jour, cela fait quand même passablement de consommation à vendre. Sachant que celui-ci ne sera pas ouvert 7 jours sur 7.

**M. le Syndic** : J'ai comparé avec quelques établissements similaires et c'est pour cela que nous avons mis ces montants plancher et plafond. Le Radeau a également regardé de son côté avec des établissements similaires tenus par des institutions. C'est pour cela qu'ils ont dit que ça allait être compliqué sans les chambres. Maintenant, si vous avez des données plus fines, c'est très volontiers.

**Christel Vonlanthen** : Cela me paraît énorme. Ce que je peine à concevoir, c'est que vous proposiez un loyer sur un pourcentage du chiffre d'affaire. S'ils ne tiennent pas ce chiffre, il n'y aura pas beaucoup de rendement.

**M. le Syndic** : Comme expliqué tout à l'heure, il y a un montant de loyer plancher à CHF 30'000.- par année. Ce montant sera de toute façon dû. A la fin de l'année, nous regarderons leurs comptes et en fonction de cela, un pourcentage sera encaissé l'année d'après ou pas. C'est comme cela que ça se fait.

**Christel Vonlanthen** : Pouvez-vous juste rappeler les options qui vont être étudiées pour la prochaine assemblée ?

**M. le Syndic** : Garder le projet comme aujourd'hui en affinant les montants, abandonner le projet et essayer de vendre le bâtiment en l'état, ne garder que le restaurant en faisant des appartements au 1<sup>er</sup> étage sans toucher aux combles, garder uniquement le restaurant et faire des appartements dans les 2 étages et la dernière option serait de ne faire que des appartements dans ce bâtiment. Nous aurons un chiffrage précis pour la première option, pour les autres cela sera un ordre de grandeur.

**Michel Phillot** : Pour enlever de la concurrence parce qu'on se tire une balle dans le pied, il ne faut pas faire le tea-room à Villargiroud.

**M. le Syndic** : Je ne sais pas si vous vous souvenez mais il avait été convenu que le tea-room de Villargiroud ne fasse pas de repas. Ça ne sera qu'un tea-room. Il sera ouvert dans les heures d'ouverture du magasin. Ça sera pour les gens qui vont faire les commissions et les utilisateurs de la place du village. La personne qui vient faire ses courses à Villargiroud ne va logiquement pas encore prendre sa voiture pour aller boire le café à Orsonnens.

**Christian Chassot** : Il faut aussi noter l'option de ne faire que le restaurant, sans chambre et sans appartement. Je reviens avec le fait que si l'on met des appartements là-bas au milieu, vous imaginez que s'il y a des enfants ils vont jouer entre les voitures.

**Laurette Heim** : Contrairement à ce que vient de dire Michel Phillot, j'avais pensé le contraire. S'il n'y a pas de restaurant à Orsonnens, nous pouvons développer le tea-room à Villargiroud.

**M. le Syndic** : Je pense que les publics et les activités sont différents. Il faut savoir que nous sommes dans des moments clés au niveau des décisions que l'on prend par rapport à cela. Evidemment que cela coûte un peu. Mais il faut savoir que nous pensons à la problématique du vieillissement de la population. Si nous avons des outils pour proposer des activités localement, cela va être un retardement de tous les gens qui partiront vivre dans les EMS. Nous devons améliorer notre offre pour améliorer la vie des citoyennes et citoyens de notre région, sur place. Si on ne le fait pas, nous allons nous retrouver devant une augmentation des frais que l'on ne générera pas parce qu'on ne pourra rien faire s'il faut construire des EMS supplémentaires. Nous aimerais partir de l'assemblée de ce soir en connaissant les pistes à étudier. Le Conseil communal sait ce qu'il souhaite pour ce projet.

**Steve Berset** : J'aimerais rajouter quelque chose par rapport aux services qui seront proposés. Il est d'ores et déjà convenu avec Le Radeau que ce soit eux qui s'occupent de préparer les repas pour l'AES de notre Commune. A compter comme entrée d'argent pour eux. Si l'on parle du vieillissement de la population, cela pourrait être aussi une idée que le restaurant assure la préparation des repas à domicile.

**M. le Syndic** : Il y a des coûts mais nous aurons quelque chose à offrir en retour avec ce restaurant. De plus, il y a des besoins. Dans le cas contraire, je ne pense pas que la subvention de l'UFT nous serait accordée. Ne pas oublier que nous sommes sur le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

## 8. Divers

**M. le Syndic** : Comme vous l'avez vu dans vos boîtes aux lettres, il y a une élection complémentaire au Conseil communal le dimanche 9 novembre 2025. Nous cherchons deux personnes. Vous avez vu ce soir, il y a plein de personnes qui ont des bonnes idées. Peut-être que c'est sur ces personnes qu'il faut compter. N'hésitez pas à en parler autour de vous.

**Pierre-Alain Phillot** : Je souhaiterais une information pour la prochaine Assemblée. C'est que vous puissiez nous présenter un tableau où nous avons les frais engagés de l'Ancienne école de Villargiroud par rapport aux frais inscrits au budget. Par souci de transparence, j'aimerais connaître ces deux montants.

**M. le Syndic** : Je ne sais pas encore si ce point sera présenté à l'assemblée du budget ou à celle des comptes. Nous allons arriver avec la présentation de cet investissement, dès que toutes les factures seront rentrées. Il reste encore 1-2 éléments à boucler en lien avec l'humidité du sous-sol. La parole n'étant plus demandée, je vous remercie pour les fructueux débats de ce soir et adresse un grand merci à mes collègues. Je vous souhaite un bon retour dans vos foyers et portez-vous bien jusqu'à la prochaine Assemblée.

**Fabrice Berset** : Comme vous l'avez vu, ce deuxième semestre a été passablement chargé et il le sera encore ces prochains temps avec pas mal de discussions, de séances et de challenges entre nous. Je tiens à soulever aussi le travail qui a été fait par notre Syndic dans ces différents dossiers et pouvons le remercier.

La séance est levée à 23h15.

Au nom du Conseil communal

*La Secrétaire*  
  
 Aurore Maillard

*Le Syndic*  
  
 Patrick Mayor